



关于上海证券交易所《关于对文一三佳科技股份有限公司出售子公司股权事项的问询函》评估相关问题之回复

上海证券交易所：

由贵交易所于 2023 年 8 月 11 日下发的《关于对文一三佳科技股份有限公司出售子公司股权事项的问询函》（上证公函【2023】1019 号）（以下简称“问询函”）奉悉。按照问询函的要求，文一三佳科技股份有限公司（以下简称文一三佳）管理层研究后，已对相关材料进行了补充修改，本公司承办资产评估师已经认真复核，现将问询函中涉及资产评估方面的问题答复如下：

问题二：关于评估的合理性。根据公告及相关披露文件，截至 2023 年 6 月 30 日，中发铜陵资产总额 2.94 亿元，负债总额 2.79 亿元，净资产 1495.66 万元。本次交易仅以资产基础法评估，中发铜陵的总体评估值为-9053.83 万元。中发铜陵主要资产为安徽省铜陵市面积约 462.68 亩工业用地使用权及其地上厂房等建筑物，且公司的收入来源主要为厂房租金收入。

请公司：（1）结合上述土地、厂房的具体情况，包括但不限于建设时间、账面原值、预计使用年限、折旧政策、减值准备计提情况等，结合评估的过程及具体情况，说明中发铜陵净资产为 1495.66 万元，但评估结果发生大额减值的具体原因及合理性；（2）结合上述土地、房产周边环境情况、同类可比案例等说明上述资产仅采用资产基础法评估的合理性。请评估师核查并发表明确意见。

回复：

一、结合评估的过程及具体情况，说明中发铜陵净资产为 1495.66 万元，但评估结果发生大额减值的具体原因及合理性

（一）评估过程及具体情况

1. 本次交易标的评估方法的选择

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

中发铜陵公司注册有执行董事、总经理、监事，实际没有健全的组织机构，公司并未按照原来设定的经营目的经营，截至评估基准日仅有 2 名员工，一名为离职休养人员，一名劳务协议聘用人员（门卫）。公司收入为厂房租赁收入，厂房租赁是母公司安排人员负责实施，公司持续亏损中。厂房价值已经在资产基础法中合理反映，目前公司也没有能够按照原设定经营目的经营措施和方案，因此对公司未来收益不能合理预测，故本次评估不宜用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估人员所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的中发铜陵公司的股东全部权益价值进行评估。

2. 资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ 各分项资产的评估价值-Σ 各分项负债的评估价值

综上，本次交易标的采用资产基础法评估是合理的，评估方法选择符合准则要求。

（二）中发铜陵公司股东全部股权价值采用资产基础法的评估结果及变动原因分析

1. 资产基础法的评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，中发铜陵公司的资产、负债及股东全部

权益采用资产基础法的评估结果如下表：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	31.75	31.75		
二、非流动资产	29,321.74	18,772.25	-10,549.49	-35.98
其中：投资性房地产	10,617.83	3,335.75	-7,282.08	-68.58
固定资产	15,437.17	5,963.59	-9,473.58	-61.37
其中：建筑物类固定资产	14,714.86	5,152.86	-9,562.01	-64.98%
设备类固定资产	722.30	810.73	88.43	12.24%
在建工程	336.26	259.40	-76.86	-22.86
无形资产	2,930.48	9,213.51	6,283.03	214.40
其中：土地使用权	2,930.48	9,213.51	6,283.03	214.40
资产总计	29,353.49	18,804.00	-10,549.49	-35.94
三、流动负债	27,857.84	27,857.84		
负债合计	27,857.84	27,857.84		
股东全部权益	1,495.66	-9,053.83	-10,549.49	

2. 评估结果与账面值变动情况及原因分析

评估结果与账面值变动较大的主要是投资性房地产、建筑物类固定资产和无形资产--土地使用权，其变动原因分析如下：

1) 投资性房地产评估减值 72,820,819.19 元，减值率为 68.58%；建筑物类固定资产评估减值 95,620,064.89 元，减值率为 64.98%；投资性房地产和建筑物类固定资产评估减值系中发铜陵公司 2010 年成立时规划生产 LED 支架，2014 年在厂房及配套还在建设过程中，项目被暂停，后期也没有重新启动，仅把一些接近完工的建筑物如 A、B 厂房和 LED 支架联合厂房等建设完成。特别是山田厂房、挤摸厂房和富仕厂房规划建筑面积 38,244.51 平方米，仅把辅房部分 10,227.71 平方米建设完成，主厂房 28,016.80 平方米完成基础部分没有继续建设。在 2014 年和 2018 年转为房屋建筑物类固定资产时，把前期费用、城镇土地使用税、无形资产的摊销、人员工资、山田挤摸富仕厂房的地下基础投入以及借款利息全部转入房屋建筑物类固定资产，还有部分厂房如 LED 支架联合厂房，因为漏雨严重，屋顶和墙体进行重建。导致房屋建筑物类固定资产账面原值与对应房屋建筑物不匹配，账面价值不能全面反映其真实价值所致。评估基准日有 30,538.93 平方米房屋建筑物对外租赁，41,772.00 平方米房屋建筑物闲置，且日常维护和管理情

况一般。

2) 土地使用权评估增值 62,830,262.69 元,增值率为 214.40%,系近几年土地使用权市场价值增长所致。

3. 投资性房地产和建筑物类固定资产的评估过程及合理性

(1) 投资性房地产和建筑物类固定资产的评估方法

根据《资产评估执业准则—不动产》和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定,资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法。

由于列入本次评估范围的投资性房地产和建筑物类固定资产均为工业厂房及附属建筑,由于此类房地产市场同一区域买卖交易不活跃,市场租赁交易不透明,评估人员无法获取可靠的买卖交易案例和租赁交易案例,所以本次评估不适用市场法;委估建筑物和土地大部分长期闲置,且市场租金偏低,采用收益法不能客观反映房地产价值,故本次评估不适宜采用收益法。但能从铜陵市住房和城乡建设局发布的铜陵工程造价取得类似建筑物的工程造价指标,故本次评估投资性房地产采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本,减去待估建筑物已经发生的各项贬值,得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为:

评估价值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

A. 重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成。

B. 成新率

(A)复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后,经加权平均,确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为:

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限×100%

采用完损等级打分法的计算公式为:

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比

重×装饰部分完损系数+设备部分比重×设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估综合考虑 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(2) 评估具体过程：评估举例：后勤综合楼一（列固定资产—房屋建筑物评估明细表第 8 项）

1) 资产概况

后勤综合楼一位于铜陵市经济开发区天门山北道 1938 号，建筑面积为 4,386.15 平方米，总层数为 5 层，层高 4.30 米，钢混结构，建成于 2014 年 12 月，独立基础。外墙为涂料，塑钢窗，金属防盗门，部分地板砖地面，部分为水泥地面，顶棚为涂料。设计、施工质量一般、日常维护和管理情况一般，装饰水平一般，消防设施一般，布局一般，截至评估基准日闲置中。已取得《不动产权证书》，证载权利人为中发铜陵公司，土地使用期限至 2060 年 7 月 30 日止。

2) 评估过程

A. 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成。

(A) 建安工程费用

由于被评估单位原竣工决算资料散失，本次评估采用类比法确定建筑工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电等设施设备、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整，得出待估建筑物的建安工程类比单价，再根据待估建筑物的建筑面积和类比单价计算建安工程综合造价。

通过分析后勤综合楼一的结构、装修和安装状况，选取与其相似的铜陵市住房和城乡建设局发布的铜陵工程造价 2022 年 07 期发布的地上四层研发楼单位工程参考指标，作为重置价格标准(不含税)。

建安工程费=重置价格标准(不含税)×时间调整系数×层数调整系数×层高调整系数×墙体调整系数×装修调整系数×设备调整系数×其他调整系数×建筑面积

$$=2,010.00 \times 0.96 \times 0.99 \times 0.91 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.90 \times 0.90 \times 4,386.15$$

$$=6,176,072.00 \text{ 元（已取整）}$$

(B) 前期费用及建筑规费

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的 5.82% 计取。具体构成如下：

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，标准如下：

序号	项 目	费率（不含税）	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.08%	建安综合造价	财建[2016]504 号
序号	项 目	费率（不含税）	取费基数	取费依据
二	勘察设计费	2.27%	建安综合造价	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	1.86%	建安综合造价	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.09%	建安综合造价	发改价格[2011]534 号
五	可行性研究费	0.44%	建安综合造价	计价格[1999]1283 号
六	环境影响评价费	0.08%	建安综合造价	计价格[2002]125 号
	合计	5.82%		

根据铜政办（2008）78 号，铜陵市经济开发区工业厂房和直接为生产服务的配套设施用房免征市政基础设施配套费。

$$\text{前期费用及建筑规费} = 6,176,072.00 \times 5.82\%$$

$$= 359,447.00 \text{ 元（已取整）}$$

(C) 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，此类房屋正常建设期为 24 个月，利率取金融机构同期贷款利率，即年利率为 3.55%，资金视为在建设期内均匀投入，即

$$\text{应计利息} = (6,176,072.00 + 359,447.00) \times 24/12/2 \times 3.55\%$$

$$= 232,011.00 \text{ 元（已取整）}$$

(D) 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定，结合公司资产报酬率等综合因素考虑，本次评估投资利润率取 6%。

$$\text{开发利润} = (\text{建安工程费} + \text{前期费用及其他费用和建筑规费}) \times 6\%$$

$$= (6,176,072.00 + 359,447.00) \times 6\%$$

$$= 392,131.00 \text{ 元（已取整）}$$

$$\text{重置价值} = \text{建安工程费用} + \text{前期及其它费用和建筑规费} + \text{应计利息} + \text{开发利润}$$

$$= 6,176,072.00 + 359,447.00 + 232,011.00 + 392,131.00$$

=7,159,660.00 元（已取整到十位）

B. 成新率

(A) 房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

该房产建于 2014 年 12 月，已使用 8.58 年，经济耐用年限为 60 年。

$$\begin{aligned} \text{年成新率}(K1) &= (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= (60 - 8.58) / 60 \times 100\% \\ &= 85.70\% \end{aligned}$$

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备三部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

$$\text{成新率}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

	项 目	权重	基本状况及勘查情况说明		打分	造价比重
				打分加权合计 (C1)		
勘 结构	权重合计	100		71		D1
	地基、基础	25	有足够承载能力，稍有超过允许范围的不均匀沉降，但已稳定。	20		75%
	承重构件	25	基本完好，梁板柱无轻微变形	20		
	非承重墙	15	有风化、裂缝、侵蚀	10		
	屋面	20	个别渗漏、防水层、隔热层、保温层基本完好，排水设施通畅	12		
	楼地面	15	整体面层稍有裂缝、剥落	9		
内 装饰	权重合计	100		50		D2
	门窗	25	少量变形、开关不灵	14		12%
	外装饰	20	稍有空鼓、裂缝、风化、剥落	12		
	内装饰	20	稍有空鼓、裂缝、风化、剥落	12		
	顶棚	20	无明显变形、下垂	12		
	细木装修	15	无	0		
容 设备	权重合计	100		50		D3
	给排水	35	上、下水管道基本通畅	20		13%
	电气照明	35	电器设备、线路、照明装置残缺损坏	15		
	电梯					
	通讯					
	通风					
	消防	30	室内消防栓，不能正常使用	15		

$$\text{成新率}(K2) = 71 \times 75\% + 50 \times 12\% + 50 \times 13\% = 65.75\%$$

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估综合考虑 A1、A2 各取 0.5。

$$K = 85.70\% \times 0.5 + 65.75\% \times 0.5$$

$$= 76.00\% \text{ (已取整)}$$

C. 评估价值

$$\text{评估价值} = \text{重置完全价值} \times \text{综合成新率}$$

$$= 7,159,660.00 \times 76.00\%$$

$$= 5,441,340.00 \text{ 元 (已取整到十位)}$$

综上，本次对委托评估的投资性房地产和建筑物类固定资产采用成本法进行评估是合理的、评估方法选择符合准则要求。各项参数选取、相关调整系数以及计算过程合理有据；评估减值原因见“评估结果与账面值变动情况及原因分析”，故评估减值具有合理性。

4. 无形资产-土地使用权的评估过程及合理性

列入评估范围的土地使用权为 1 宗工业用地使用权，土地面积 308,453.57 平方米，位于铜陵市经济开发区天门山北道 1938 号。账面价值 29,304,817.31 元。

(1) 土地使用权的评估方法

1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供水、排水、通讯、通电），和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2023 年 6 月 30 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

经分析，因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，故选用市场法评估。

3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

- A: 待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数;
- B: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数;
- C: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数;
- D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数;
- E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数;
- F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数。

(2) 评估过程

待估宗地位于经济开发区天门山北道 1938 号，用地性质为出让，土地用途为工业用地，土地权利终止日期为 2060 年 7 月 30 日，宗地开发程度为五通一平，宗地面积 308,453.57 平方米，与该宗土地上已办理《不动产权证书》的房屋建筑物共同办理了《不动产权证书》，权利人为中发铜陵公司。

1) 比较实例的选取

待估宗地位于经济开发区天门山北道 1938 号，土地证载用途为工业用地，实际利用方式为工业用地，因此可在与该宗地所在类似区域或同一供需圈内选取三个工业用地交易实例为比较实例，以市场比较法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经调查，本次评估选取以下 3 个实例为宗地的比较实例：

宗地比较实例一览表

代号	地块位置	土地性质	交易方式	交易单价(元/M2)	交易时间	使用年限	面积 (m²)
实例一	天门山大道东侧、西湖二路北侧地块	工业	挂牌出让	360.00	2022 年 12 月	50 年	233,675.61
实例二	滨江大道以南、西湖二路以北、铜冠铜材公司以东地块	工业	挂牌出让	359.00	2023 年 4 月	50 年	78,911.76
实例三	天门山大道以东、铜陵精达新技术公司以西地块	工业	挂牌出让	379.00	2023 年 4 月	50 年	4,594.41

2) 比较因素选择

市场法是以各比较实例为基础，通过比较实例宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、使用年限、区域及个别因素四大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域及个别因素中具体因子有：对交通便捷状况、道路状况、基础设施状况、环境状况、工业未来发展趋势、产业集聚类型、产业集聚程度、配套协作状况、城市规划限制，宗地地形状况、宗地地基状况、宗地形状、宗地面积、宗地利用状况、宗地临路状况、宗地位置、土地使用限制、接近交通设施程度等。

3) 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较实例的各因素条件，列表如下：

委估宗地及其实例因素条件说明表

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易价格	——	360.00	359.00	379.00
交易日期	——	2022 年 12 月	2023 年 4 月	2023 年 4 月
交易情况	——	挂牌	挂牌	挂牌
土地使用年限	37.08	50	50	50
区域因素	交通便捷状况	一般	一般	一般
	道路状况	主干道为主	主干道为主	主干道为主
	基础设施状况	供水、供电保证率 90-95%，排水状况一般	供水、供电保证率 90-95%，排水状况一般	供水、供电保证率 90-95%，排水状况一般
	环境状况	污染排放能得到处理	污染排放能得到处理	污染排放能得到处理
	工业未来发展趋势	一般	一般	一般
	产业集聚类型	以一般产业为主，企业间产业联系松散	以一般产业为主，企业间产业联系松散	以一般产业为主，企业间产业联系松散
	产业集聚程度	较低	较低	较低
	配套协作状况	配套协作状况一般	配套协作状况一般	配套协作状况一般
	城市规划限制	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主
个别因素	宗地地形状况	平坦，起伏<1 米	平坦，起伏<1 米	平坦，起伏<1 米
	宗地地基状况	基本无不良地质现象	基本无不良地质现象	基本无不良地质现象
	宗地形状	近似矩形	近似矩形	近似矩形
	宗地面积	面积较大，对土地利用无不利影响	面积较大，对土地利用无不利影响	面积一般，对土地利用无不利影响
	宗地利用状况	利用相对一般，布局较分散，土地大量闲置，实际容积率 0.23	利用相对合理，布局整齐，容积率下限 1.2	利用相对合理，布局整齐，容积率下限 1.2
	宗地临路状况	临交通型主干道	临交通型主干道	临交通型主干道
	宗地位置	离十字路口较近	离十字路口较近	离十字路口较近
	土地使用限制	规划用途工业，规划对土地利用强度基本不限制	规划用途工业，规划对土地利用强度基本不限制	规划用途工业，规划对土地利用强度基本不限制
	接近交通设施程度	一般	一般	一般
	其他个别因素状况	一般	一般	一般

4) 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明，以待估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较实例相应指数。

5) 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

6) 比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个实例修正得到的比准地价分别为 293.00 元/平方米、292.00 元/平方米、285.00 元/平方米，可见待估宗地地价水平也在此附近。则根据实例修正情况，确定以实例得到的比准地价的算术平均价确定评估单价，则待估宗地评估单价为 290.00 元/平方米。本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{土地使用权评估价值} &= \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率}) \\ &= 290.00 \times 308,453.57 \times (1 + 3\%) \\ &= 92,135,080.00 \text{ 元 (已取整到十位)}\end{aligned}$$

综上，本次对土地使用权采用市场法进行评估是合理的、评估方法选择符合准则要求。可比案例选取合理，各项比较因素的选取、相关调整系数以及计算过程合理有据；由于近几年铜陵地区土地使用权市场价格呈增长趋势，本次评估增值具有合理性。

二、结合上述土地、房产周边环境情况、同类可比案例等说明上述资产仅采用资产基础法评估的合理性

1. 上述土地、房产周边环境情况

本次委估的土地、房产位于铜陵市经济开发区（以下简称“铜陵经开区”），该开发区始建于 1992 年 7 月，规划面积 54.27 平方公里（西部园区 40 平方公里，东部园区 14.27 平方公里），1993 年成为安徽省首批省级开发区；2011 年获批国家级经开区；2015 年跻身安徽省首批战略性新兴产业集聚发展基地。中发铜陵公司周围有安徽晶赛科技股份有限公司、铜陵安博电路板有限公司、华洋通信科技有限公司、安徽耐科装备科技股份有限公司、铜陵市四通环境科技有限公司、马城汽车集团、延庆水处理设备智造(铜陵)有限公司、安徽双赢集团东南再生资源有限公司等公司。社会经济发展状况一般、产业聚集规模一般。

中发铜陵公司距铜陵市人民政府约 7 公里，距铜陵商业中心约 10 公里，距铜陵站约 13 公里，距铜陵北站约 23 公里，城市繁华程度较差、交通便捷度一般、道路通达度一般，医院、卫生、学校、文化、体育设施条件及其他公用服务设施

较差，水、气、噪音污染等环境质量状况一般。

2. 同类可比案例的情况

(1) 近几年以来，境内上市公司的并购交易案例中股东权益只采用资产基础法的评估情况如下：

序号	证券简称	标的资产	评估基准日	股东权益评估方法
1	海航控股	转让北京国晟物业公司的股权	2019/8/31	资产基础法
2	金融街	转让北京德胜投资公司股权	2020/12/31	资产基础法
3	新华医疗	转让湘阴莱格生物的股权	2022/6/30	资产基础法
-	文一科技	中发铜陵公司 100%股权	2023/6/30	资产基础法

注：上述三家标的资产主要资产为房产、土地。

(2) 近几年以来，境内上市公司的并购交易案例中土地、房产采用评估方法情况如下：

序号	证券简称	标的资产	评估基准日	工业用房及配套附属设施评估方法	工业用地评估方法
1	德创环保	收购飞乐环保公司股权	2022/8/31	成本法	市场法
2	山东华鹏	收购东营赫邦化工股权	2022/12/31	成本法	市场法
3	华光环能	收购南京协鑫热电 51%的股权	2022/6/30	成本法	市场法
4	华光环能	收购丰县鑫源热电 51%的股权	2022/6/30	成本法	市场法
-	文一科技	中发铜陵公司 100%股权	2023/6/30	成本法	市场法

通过上述同类可比案例分析可知，本次评估对中发铜陵公司股东权益价值只采用资产基础法评估；对主要资产工业用房及配套附属设施采用成本法评估、对工业用地采用市场法评估，是合理的、评估方法选择符合准则要求。

三、评估师核查意见

经核查，资产评估师认为：

1. 评估结果发生大额减值的主要原因是投资性房地产、建筑物类固定资产评估减值导致的。投资性房地产和建筑物类固定资产评估减值系中发铜陵公司 2010 年成立时规划生产 LED 支架，2014 年在厂房及配套还在建设过程中，项目被暂停，后期也没有重新启动，仅把一些接近完工的建筑物如 A、B 厂房和 LED 支架联合厂房等建设完成。特别是山田厂房、挤摸厂房和富仕厂房规划建筑面积 38,244.51 平方米，仅把辅房部分 10,227.71 平方米建设完成，主厂房 28,016.80 平方米完成基础部分没有继续建设。在 2014 年和 2018 年转为房屋建筑物类固定资产时，把前期费用、城镇土地使用税、无形资产的摊销、人员工资、山田挤摸

富仕厂房的地下基础投入以及借款利息全部转入房屋建筑物类固定资产，还有部分厂房如 LED 支架联合厂房，因为漏雨严重，屋顶和墙体进行重建。导致房屋建筑物类固定资产账面原值与对应房屋建筑物不匹配，账面价值不能全面反映其真实价值所致。

2. 本次评估对中发铜陵公司股东权益价值只采用资产基础法评估；对主要资产工业用房及配套附属设施采用成本法评估、对工业用地采用市场法评估，是合理的、评估方法选择符合准则要求；其评估结果也是客观、公允的。



2023年8月16日